

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### Detaljplanändring för delar av kvarter 2 i Norra Centrum (07) stadsdel; Norra Famnen

#### 1. Planområde

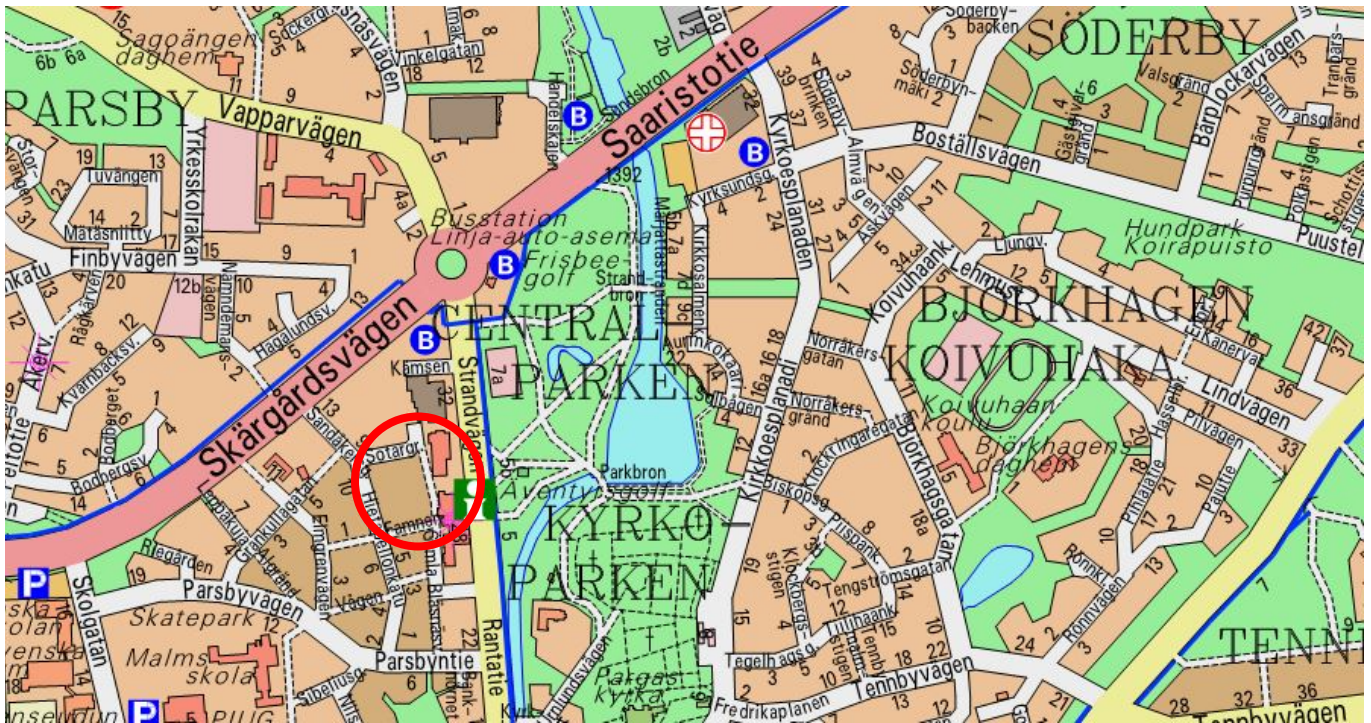
Det ca 1,27 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum i Norra Centrum stadsdel. Planområdet gränsas i väster av Sandåkersgatan, i norr av Sotargränd och tomt 5 i kvarter 2, i öster till Strandvägen och stadshusets fastighet och i söder till lätttrafikleden Famnen, tomt 12 i kvarter 2 samt parkeringsområdet som ligger bakom stadshuset.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Asemakaavamuutos osalle korttelia 2 Pohjois-keskustan (07) kaupunginosassa; Norra Famnen

#### 1. Kaava-alue

Noiin 1,27 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa Pohjois-keskustan kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu lännessä Hietapellonkatuun, pohjoisessa Nuohoojankujaan ja tonttiin 5 korttelissa 2, idässä Rantatiehen ja kaupungintalon kiinteistöön ja etelässä Syli-nimiseen kevyenliikenteen väylään, korttelin 2 tonttiin 12 sekä kaupungintalon takana olevaan pysäköinti-alueeseen.



#### 2. Markägförhållanden

Planområdet ägs till största delen av Pargas stad. Endast det gamla ämbetshusets fastighet och en liten egna-hemshusfastighet i sydöstra hörnet av planområdet är privatägda.

#### 3. Planändringens utgångspunkter och målsättning

Uppgörande av en detaljplanändring av stora delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel har varit aktuellt redan i flera år eftersom den nuvarande detaljplanen för kvarteret är över 13 år gammal och till väsentliga delar oförverkligad. Under våren 2020 har privata aktörer visat intresse för att utveckla och bebygga det av staden ägda

#### 2. Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Paraisten kaupungin omistuksessa. Ainoastaan vanhan virastotalon kiinteistö sekä kaava-alueen kaakkoiskulmassa oleva pieni omakotikiinteistö ovat yksityisessä omistuksessa.

#### 3. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muuttaminen on ollut ajankohtainen jo jonkin aikaa suurelle osalle korttelia 2 Pohjois-keskustan kaupunginosassa, koska nykyinen asemakaava on yli 13 vuotta vanha ja merkittävältä osin toteuttamatta. Keväällä 2020 yksityinen toimija on osoittanut kiinnostuksensa lähtöä kehittämään ja rakentamaan kaupungin

området mellan cykel- och gångleden Famnen och Sotargränd. Staden väljer därför att i detta skede påbörja en detaljplanändring som omfattar det ovannämnda området samt de omkringliggande fastigheter som i den nuvarande detaljplanen till sin helhet eller delvis utgör sådan delar av de nuvarande planbestämelseområdena att de måste inkluderas i planändringen.

Syftet med detaljplanändringen är att möjliggöra byggnad av höghus på västra delen av planområdet samt bevarande av de egnahemshus som ligger närmast stads- huset. Samtidigt granskas också detaljplanen för det gamla ämbetshuset både till omfattning och användningsändamål eftersom bl.a. verksamheten i byggnaden ändrat en del sedan 90-talet.

#### 4. Planläggningsläget

##### Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastställd 20.3.2013) och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet i sin helhet anvisat som område för centrumfunktioner och ligger inom ett målområde för stadsutveckling samt inom en konsultationszon baserat på Seveso-III direktivet som definierats för anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier.

I Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser som är under arbete har inga nya beteckningar anvisats för planområdet.

omistamaa, Syli-nimisen kävely- ja pyöräilytien ja Nuohojakujan väliin sijoittuvaa aluetta. Kaupunki katsoo siksi tässä vaiheessa tarkoituksenmukaiseksi aloittaa asemakaavamuutos, joka käsittää yllä mainitun alueen sekä niitä ympäröivät kiinteistöt, jotka nykyisessä kaavassa joko kokonaan tai osittain ovat määräysalueita, mitkä tulee sisällyttää kaavamuutokseen.

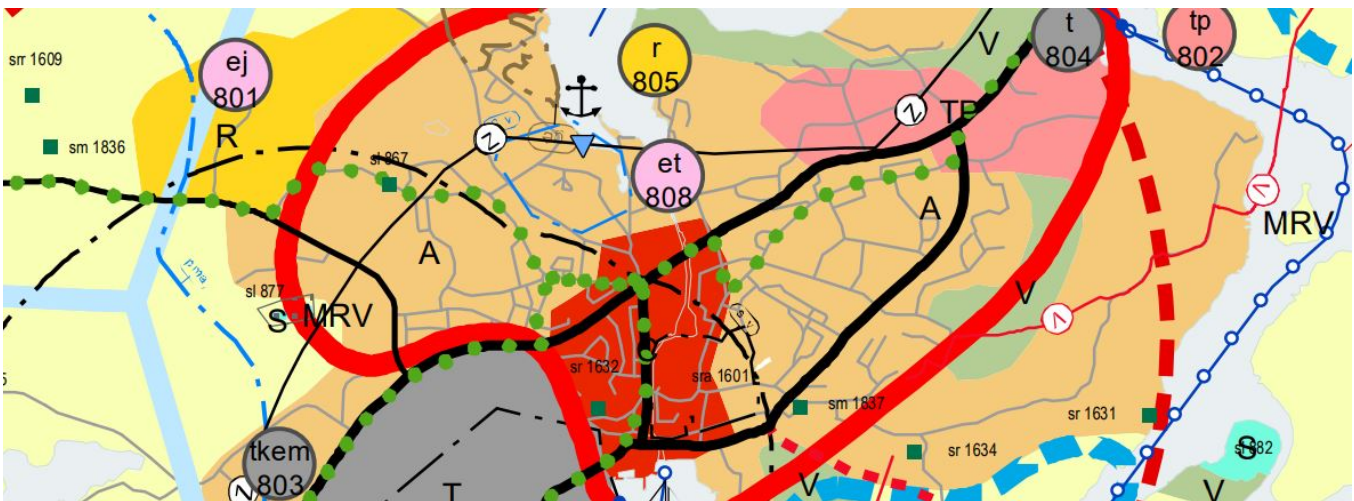
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen kaava-alueen länsiosaan sekä kaupungintaloa lähimpänä olevien omakotitalojen säilyttäminen. Samalla asemakaava tarkistetaan myös Vanhan virastotalon kohdalta sekä käyttötarkoituksen että laajuuden suhteen, koska rakennuksen toiminta on muuttunut jonkin verran sitten 90-luvun.

#### 4. Kaavatilanne

##### Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013) ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella sekä Seveso III-direktiiviin perustuvalla konsultointivyöhykkeellä, joka on määritelty vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille.

Valmisteilla olevassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä.



##### Generalplan

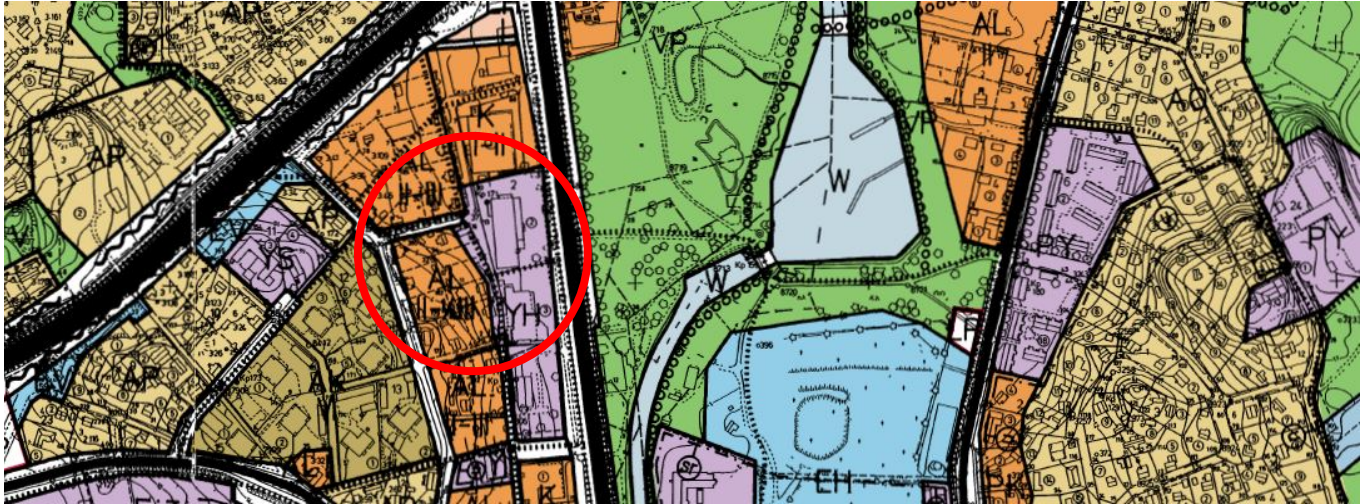
I Centrumregionens delgeneralplan (fastställd 20.6.1995) är planområdet delvis anvisat som område för bostads-,

##### Yleiskaava

Keskustaseudun osayleiskaavassa (vahvistettu 20.6.1995) kaava-alue on osoitettu osittain asuin-, liike- ja toimisto-

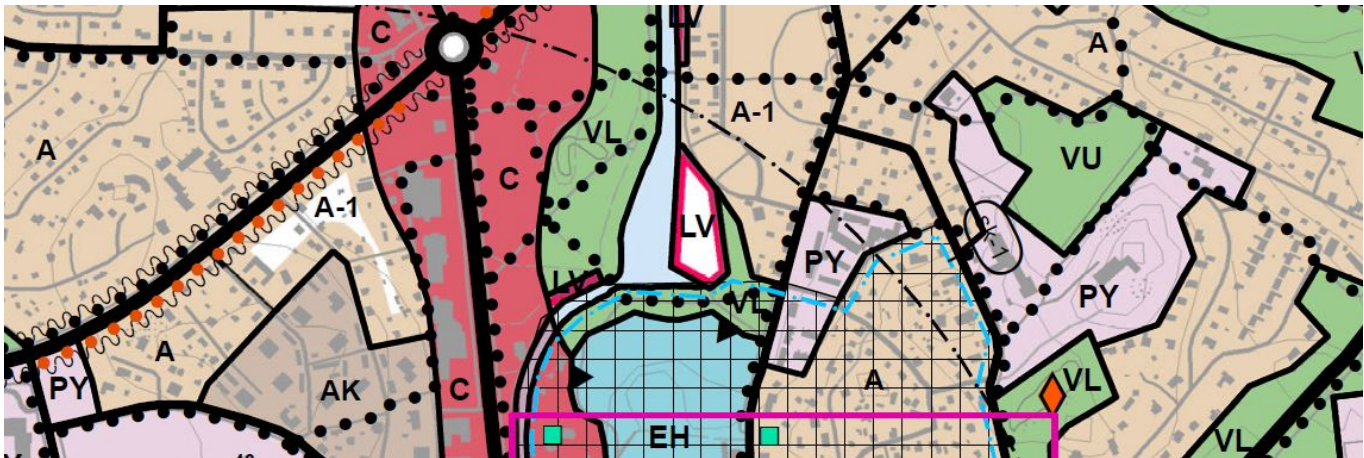
affärs- och kontorsbyggnader (AL, II - ½III våningar) och delvis som område för förvaltnings- och ämbetsbyggnader (YH). På planområdet är dessutom anvisat huvudleder för lätt trafik.

rakennusten alueeksi (AL, II - ½III kerrosta) ja osittain hallinto- ja viristorakennusten alueeksi (YH). Alueelle on myös osoitettu kevyen liikenteen pääreittejä.



I utkastet till ny generalplan för centrum som är under arbete är området till största del anvisat för bostadsområde för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum och som område som förändras avsevärt (A-1). Till övriga delar är planområdet anvisat som område för centrumfunktioner (C). I utkastet finns också anvisat en gång- och cykelväg.

Työn alla olevan Keskustan uuden yleiskaavan luonnoksessa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuntoalueeksi tiiville keskustan läheisyyteen soveltuvalle asumiselle ja olennaisesti muuttuvana alueena (A-1). Muilta osin kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Luonnoksessa on myös osoitettu kevyen liikenteen reitti.



#### Detaljplan

Detaljplanen för planområdet är fastställd 3.4.1995 och anvisar den sydvästra delen som kvartersområde för bostadsvåningshus (AK-2), den nordöstra delen som kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH-1) och mellan dessa har anvisats ett smalt kvartersområde för bilplatser (LPA-2).

#### Asemakaava

Kaava-alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 3.4.1995 ja osoittaa lounaisosan alueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-2), koillisosan hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH-1) ja näiden väliin on osoitettu kapea autopaikkojen korttelialue (LPA-2).

## 5. Utredningar

Planområdets byggnader har inventerats redan år 2014. I samband med det pågående arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts omfattande utredningar som också kommer att utnyttjas i arbetet med detaljplanändringen (bl.a. stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

## 6. Intressenter

Intressenter i detaljplanändringen är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), vattentjänstverket, Egentliga Finlands landskapsmuseum, Caruna, det lokala telefonbolaget samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

## 7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningskedet.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannons. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

## 8. Preliminär tidtabell

Detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning hösten 2020. Planförslaget färdigställs och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige sommaren 2021.

## 9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts i samband med

## 5. Selvitykset

Kaava-alueen rakennukset on inventoitu jo vuonna 2014. Meneillä olevan Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös asemakaavan muutoksen suunnittelussa (mm. keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

## 6. Osalliset

Osallisina asemakaavamuutoksessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Caruna, paikallinen puhelinyhtiö sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

## 7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaava-ehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

## 8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syksyllä 2020. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan kesällä 2021.

## 9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja

utarbetandet av generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplanändringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanändringens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

#### **10. Kontaktpersoner**

Planändringen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

**Heidi Saaristo-Levin**, planläggningschef

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@pargas.fi

**Charlotte Koivisto**, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

arviointeihin, asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselsuoksessa.

#### **10. Yhteyshenkilöt**

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

**Heidi Saaristo-Levin**, kaavoituspällikkö

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@parainen.fi

**Charlotte Koivisto**, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi